
Tunnus	29-0086-19-A LP-091-2018-04805
Hakija	Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1b/ Sato Rakennuttajat Oy
Rakennuspaikka	Haaga, 091-029-0139-0010 Ida Aalbergin tie 1b
Pinta-ala	4819 m ²
Kaava	12431
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	5000 m ²
Rakennettu kerrosala	696 m ²
Alueen käyttö	AK VIII Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Erholtz Markku Juhani arkkitehti Ark-house arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Kahden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon ja pihakannen sekä pihakannen alaisen paikoitushallin rakentaminen

Rakennuslupahakemus kahden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, pihakannen ja pihakannen alaisen paikoitushallin rakentamiseksi, tontti 29139/10.

HEL 2019-000486

Rakennuspaikka sijaitsee Haagan kaupunginosassa Pohjois-Haaga III:n alueella.

Täydennysrakennuskokonaisuutta varten on laadittu uusi asemakaava 12431 (hyväksytty 31.1.2018), jossa aiempi tontti 29139/2 on jaettu kahteen erilliseen tonttiin. Kaavamuutos mahdollistaa tontilla 10 olevan liikerakennuksen purkamisen ja sen korvaamisen kahdella uudella asuinkerrostalolla.

Tontille 9 jää olevat asuinkerrostalot. Liikerakennukselle (tontilla 10) on myönnetty purkamislupa 29-1698-18-P 3.7.2018. Kahden asuinkerrostalon ja yhden liikerakennuksen kokonaisuus on valmistunut vuosina 1970 -1971. Matalassa liikerakennuksessa on ollut ravintola, jonka toiminta on päättynyt ja se on toiminut myöhemmin huoltorakennuksena.

Rakennuspaikalle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista yksiportaista asuinkerrostaloa ja pihakannen alainen

paikoitushalli. Rakennuksessa 2 on kellari. Molempien rakennusten porrashuoneesta on esteetön yhteys paikoitushalliin. Autohalliin ja sen päällä olevalle autokannelle sijoitetaan myös naapuritontin 9 autopaikat. Asunnot ovat vuokra-asuntoja.

Pohjaratkaisu

Rakennuksiin rakennetaan yhteensä 105 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 38 m². Kaavan mukaisesti 70 %:ssa asunnoista on parveke. Yhteistilat sijaitsevat kellarissa /1. keroksessa. Molemmissa rakennuksissa on pesula. Rakennuksessa 1 on lisäksi erillinen kuivaushuone ja talosauna, johon liittyy talotupa (asemakaavan edellyttämät vapaa-ajan tilat). Rakennuksen 2 kellariin rakennetaan suoja-alaltaan 111,5 m²:n kokoinen S1-luokan väestönsuoja (148 henkilölle). Suoja rakennetaan vaaatimusta 11,4 m² suurempana. Iv-konehuoneet sijaitsevat rakennusten ullakolla.

Julkisivut

Julkisivumateriaali on puhtaaksimuurattu valkoinen/ ruskeanpunainen tiili. Parvekkeet ovat lasitetut ja niissä on kirkkaat lasikaiteet. Katto on tasakatto.

Tontin käyttö

Leikki- ja oleskelualue sijaitsee kaavan mahdollistamana yhteisenä tontin 9 kanssa sijaiten tontilla 9. Piha-alueesta valtaosan muodostaa pysäköintihalli kansineen. Tontilla, asuinkerrostalojen länsipuolella on 3 asemakaavassa suojeltua mäntyä, joiden eteläpuolella on Ida Aalbergin patsaan uusi sijainti. Tontilla ei voida imeyttää hulevesiä kallioperän ominaisuuksista johtuen. Hulevesiä viivytetään painantein ja altain ja ne johdetaan kaupungin hulevesien keräysjärjestelmään hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Autopaikat / polkupyöräpaikat

Asemakaava edellyttää tonttien 9 ja 10 autopaikkojen sijoittamista tontille 10. Autopaikat sijaitsevat pysäköintihallissa, pihakannella sekä piha-alueella. Mikäli autopaikkoja osoitetaan keskitetysti vähintään 50 ap ja ne ovat nimeämättömiä, määrää voidaan vähentää 10 %. Tämä vaatimus toteutuu, jolloin tontille rakennetaan 111 ap tonttien 9 ja 10 asuntoja varten. Pysäköintihallissa on 56 ap, pihakannella 47 ap ja piha-alueella kannen pohjoispuolella 8 ap. Kannella olevista paikoista 2 kpl

osoitetaan liikkumisesteisille.

Vieras pysäköintipaikkoja on osoitettava tonteille 9 ja 10 yhteensä 16 ap. Tonttien 9 ja 10 vieraspaikat (16 kpl) sijaitsevat seuraavasti: tontilla 9, 14 ap ja tontilla 10, 2 ap.

Tontin eteläreunassa on lisäksi 22 ap tonttia 8 varten.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 157 kpl (kaavan vaatimus 150 pp). Rakennuksien ulkoiluvälinevarastoissa sijaitsee 60 pp, pysäköintihallissa (pihatasossa) 77 pp ja piha-alueella ulkotilassa 20 pp.

Erityisselvitykset

- Perustamistapalausunto
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Kosteudenhallintaselvitys
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- Paloturvallisuuden riskiarvio, riskitasoluokka R1
- LVIA-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
- Energiaselvitys, energiatehokkuusluokka B (2018)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Hankeselostus
- Sitoumus tontin vuokraamiseen /ostoon
- Rasitesopimusluonnos, 2 kpl
- Naapurin kuuleminen
- Rakennusoikeuslaskelma / pinta-alataulukko ja kaaviot
- Yhteistilakaavio
- Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
- Alustava pihasuunnitelma
- Viherkerroinlaskelma
- Hulevesisuunnitelma
- Tarjouspyyntö muinaisjäännösten dokumentoinnista

Lisäselvitys

Tontilla sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) perusteella rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (ensimmäisen maailmansodan varustus, tukikohta XXIII:7 Pohjois-Haaga). Rakennuttaja ja Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut ovat tehneet sopimuksen 10 viikon kestoisesta rakennustyömaanaikaisesta valvonnasta ja dokumentoinnista.

Kaava edellyttää maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja pilaantuneiden alueiden kunnostamista ennen rakentamiseen ryhtymistä. Tontin maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu vuonna 2016 (Ramboll Finland Oy). Tontilla ei todettu pilaantunutta

maa-ainesta.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta 14.11.2018. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeukset asemakaavasta:

Kerrosala

Käytetty rakennusoikeudellinen kerrosala 5005 kem2 ylittää kaavan rakennusoikeuden 5 m2:llä (0,1 % rakennusoikeudesta). Perustelu: Rakennus on elementtirakenteinen ja toteutuksessa käytetään mm. esivalmisteisiä kylpyhuone-elementtejä, jotka vaikuttavat mitoitukseen siten, että se ei voi olla täysin portaatonta.

Rakennusala

Autohallin sisäänajoluiska ylittää rakennusalueen rajan. Perustelu: Ajoluiska täytyy saada kaltevuudeltaan määräysten mukaiseksi. Kaavan viitesuunnitelmassa ajoluiska on jyrkempi kuin määräykset edellyttävät.

Pohjoisemman Rakennuksen 2 luoteisnurkka ylittää rakennusalueen noin 1m2 verran. Perustelu: Kaava edellyttää päätyjulkisivujen porrasmaista rytmitystä. Asuntojen koosta johtuen rytmitys hieman poikkeaa kaavan viitesuunnitelmasta.

Autopaikkojen sijainti

Tontin lounaiskulmassa kaksi vieraspaikkaa sijoittuu p-alan ulkopuolelle. Perustelu: Kaavassa osoitettu pysäköimispaikka-ala (p) ei riitä kaavamääräyksen mukaiseen vieraspaikoitukseen huomioiden se, että tontin 10 eteläreunan p-alueella olevat autopaikat ovat osoitettu tontin 8 käyttöön.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeus

5000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Lisärakennusoikeus 1

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja ja

talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Lisärakennusoikeus 2

Pysäköinti- ja teknisiä tiloja ja niiden vaatimia kuiluja ja hormeja saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
	asuinkerrosalaa		5005		5005
	kerrosalan ylitys /MRL 115§		387		387
	lisäkerrosalaa 1		361		361
	lisäkerrosalaa 2		1797		1797
Autopaikat	Vähintään	127			
	Rakennetut	22			
	Yhteensä	135			
	Rakennetaan	113			

Väestönsuojat	Luokka	Suojatila m2	Suojat lkm	Kiinteistön ulkopuolella
	S1	111.5	1	Ei

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	8031 m ²
Tilavuus	28553 m ³
Paloluokka	P1

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	02.07.2018
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm	10.09.2018
Lausunnon tulos	lausunto

Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus, kaupunki naapurina)
Lausunto pvm	17.01.2019
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm	28.06.2018
Lausunnon tulos	palautettu
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt asemakaavasta poikkeamiset koskien kerrosalaa, rakennusalaa ja autopaikkojen sijaintia ovat vähäisiä ja perusteltuja eikä naapureilla ole niistä huomautettavaa.

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus

- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Aloituskokouksessa on esitettävä raportti maaperän pilaantuneisuustutkimuksesta.

Aloituskokouksessa on esitettävä Museoviraston laatima tutkimussuunnitelma kiinteään muinaisjäännökseen liittyvistä arkeologisista kaivauksista ja dokumentoinnista.

Aloituskokouksessa on esitettävä suunnitelma asemakaavassa suojeltujen mäntyjen työmaa-aikaisesta suojauksesta.

Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien alueiden rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta ennen muutosten toteuttamista.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0 jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksille on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat yhteisjärjestelyt / rasitteet ja niiden mukaiset järjestelyt on oltava käytettävissä tarpeellisilta osin.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-g sekä i ja j §, 120 d ja e §, 121 §, 122 § ja 122 a §, 133 §, 135 §, 153 §, 158 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Päivi Teerikangas arkkitehti